CUM ONUS APOSTOLICAE SERVITUTIS

Papa São Pio V

Fonte: Charles Cocquelines, *Bullarum privilegiorum ac diplomatum Romanorum Pontificum amplissima collectio*, tomo IV, *pars tertia*, p. 52–53. Roma, 1746.

Tradutor do texto latino: Gustavo Petrônio Toledo.

Descrição: Estabelece normas rigorosas para os contratos de censo, proibindo cláusulas usurárias disfarçadas e restringindo sua validade a bens imóveis proveitosos.

Pio, bispo, servo dos servos de Deus, para perpétua memória do fato.

Enquanto desempenhamos o peso do serviço apostólico, viemos a conhecer que inúmeros contratos de censos foram celebrados e continuam a ser celebrados diariamente, os quais não só não se contêm dentro dos limites estabelecidos por nossos predecessores para tais contratos, mas também (o que é pior) manifestam paixões totalmente contrárias, trazendo consigo o ardente fogo da avareza e um claro desprezo pelas leis divinas. Preocupados com a salvação das almas, como é nosso dever, e atendendo também aos pedidos das mentes piedosas, não pudemos deixar de remediar com um antídoto salutar tão grave doença e veneno letal.

§1. Por esta nossa constituição, estabelecemos que os censos ou rendas anuais não podem de modo algum ser criados ou constituídos exceto sobre um bem imóvel ou que seja considerado como tal, por sua natureza frutífero, e que esteja expressamente delimitado por limites certos.

§2. Além disso, [o censo não pode ser criado] a menos que o preço seja realmente pago em dinheiro, na presença de testemunhas e de um notário, no ato da celebração do instrumento, e não antes, tendo sido recebido o preço integral e justo.

§3. Proibimos que sejam feitos os chamados “pagamentos antecipados”, ou que tais pagamentos sejam incluídos em pactos.

§4. Determinamos que não tenham validade alguma as convenções que, direta ou indiretamente, obriguem a casos fortuitos aquele que, por natureza do contrato, não estaria obrigado.

§5. Da mesma forma, anulamos qualquer pacto que remova ou restrinja a faculdade de alienar o bem sujeito ao censo, pois queremos que o próprio bem possa sempre ser livremente alienado, sem pagamento de laudêmio,

quinquagésima ou qualquer outra quantia ou coisa, tanto entre vivos quanto em testamento.

§6. Quando, porém, tal bem for posto à venda, determinamos que o senhor do censo seja preferido a todos os outros, e que lhe sejam comunicadas as condições da venda, devendo ele aguardar por um mês.

§7. Declaramos nulos e sem efeito todos os pactos que obriguem o devedor moroso do censo a pagar juros cessantes (de mora), ou a fazer frente a câmbios, despesas certas, salários fixos, ou salários e despesas liquidados mediante juramento do credor, ou que o façam perder o bem sujeito ao censo (ou parte dele), ou qualquer outro direito adquirido pelo contrato ou de outra forma, ou que o sujeitem a qualquer pena.

§8. Além disso, proibimos totalmente que o censo seja aumentado ou que um novo censo seja criado sobre o mesmo bem ou outro, em favor da mesma pessoa ou de alguém por ela indicado, para cobrir censos de tempo passado ou futuro.

§9. Do mesmo modo, anulamos os pactos que atribuam a alguém o pagamento de ônus que, por direito ou pela natureza do contrato, não lhe competiriam.

§10. Por fim, determinamos que todos os censos a serem criados no futuro não só sejam reduzidos proporcionalmente se o bem for totalmente ou em parte destruído ou tornar-se infrutífero, mas também possam ser extintos pelo mesmo preço. Isso, não obstante qualquer prescrição, mesmo que decorrido tempo longuíssimo, imemorial, ou de cem e mais anos. Também não valerão quaisquer pactos que, direta ou indiretamente, removam essa faculdade, sejam quais forem as palavras ou cláusulas utilizadas.

§11. Quando a renda deva ser extinta pelo pagamento do preço, queremos que seja feita uma notificação com dois meses de antecedência àquele que deva receber o preço. E, após a notificação, o preço poderá ser reclamado dentro de um ano, contado desde o início. Se o preço não for pago voluntariamente dentro de dois meses, nem exigido do devedor contra sua vontade dentro de um ano, determinamos que, mesmo assim, a renda possa ser extinta a qualquer momento, desde que feita a notificação mencionada acima, e não obstante o que foi dito antes. Ordenamos que isso seja observado mesmo que a notificação tenha sido feita repetidas vezes sem resultado.

§12. Também proibimos totalmente os pactos que permitam reclamar o preço do censo fora do caso previsto, contra a vontade do devedor, ou por pena, ou por qualquer outro motivo.

§13. Julgamos ilícitos os contratos celebrados sob outra forma após esta [constituição]. E, assim, não obstante tais contratos, determinamos que o fisco possa reclamar tudo o que, expressa ou tacitamente, for dado, remitido ou dispensado contra estes nossos mandatos.

§14. Queremos que esta salutífera sanção seja observada perpetuamente e em tudo, não apenas na criação de novos censos, mas também na alienação dos já criados, desde que tenham sido constituídos após a publicação desta constituição.

§15. Declaramos que o preço uma vez estabelecido para o censo nunca poderá ser diminuído ou aumentado, seja por mudança das circunstâncias, contradição, ou qualquer outro acidente, nem mesmo em relação aos últimos contratantes.

§16. E, embora não estendamos esta lei aos contratos já celebrados, exortamos no Senhor todos aqueles que, sob outra forma, adquiriram censos, a submeter cada contrato ao crivo dos religiosos de boa reputação e a zelar pela salvação das almas.

§17. Não obstante quaisquer constituições, ordenanças apostólicas, estatutos, costumes, privilégios, cartas, mesmo que concedidos por quaisquer Romanos Pontífices, nossos predecessores, ou por Nós mesmos, sob qualquer teor ou forma, com quaisquer cláusulas, mesmo as mais derrogatórias, ou decretos irritantes, por qualquer motivo promulgados, seja como lei universal ou de qualquer outra forma, mesmo em favor de universidades, comunidades, colégios, congregações, cidades ou lugares, aprovados e renovados — tendo por expressos todos e cada um de seus teores —, especialmente e expressamente derrogamos, na medida em que, direta ou indiretamente, contrariem esta nossa constituição, no todo ou em parte, e derrogamos quaisquer outras disposições em contrário.

§18. Queremos que este documento seja publicado na Chancelaria e no edifício do *Campo de' Fiori*, e seja registrado entre as constituções extravagantes, para valer perpetuamente.

§19. E, como seria difícil levar este documento a todos os lugares, declaramos e estabelecemos que suas cópias, mesmo impressas, desde que assinadas por um notário público e seladas por algum prelado, tenham a mesma validade em toda parte que teriam os originais, se fossem apresentados ou exibidos.

§20. A ninguém seja lícito violar esta nossa página de proibição, anulação, estatuto, mandato, exortação, derrogação, declaração e vontade, ou opor-se a ela com ousadia temerária. Se alguém ousar fazê-lo, saiba que incorrerá na indignação do Deus Todo-Poderoso e dos bem-aventurados Apóstolos Pedro e Paulo.

Dado em Roma, junto a São Pedro, no ano da Encarnação do Senhor de 1579, no décimo quarto dia antes das calendas de fevereiro, no quarto ano de nosso Pontificado.

[Dado em Roma, dia 19 de janeiro de 1579.]

APÊNDICE EXPLICATIVO

O que é um contrato de censo?

O censo (*census*) era uma figura jurídico-econômica do direito civil e canônico medieval, especialmente usada a partir do século XII, que envolvia a cessão de um bem produtivo (normalmente imóvel) pelo devedor (censatário), gravado com a obrigação perpétua ou duradoura de pagamento periódico de uma quantia ao credor (censuísta), com ou sem possibilidade de resgate. Ele é o precursor de instrumentos modernos de crédito, investimento ou renda passiva, ao vincular um bem imóvel (como terras ou propriedades) ao pagamento de uma renda periódica, mas foi objeto de longos debates morais e jurídicos por se confundir, em certos casos, com usura.

Três tipos principais de censos:

Segundo a tradição canônica e civil, distinguem-se:

Tipo de censo	Descrição	Quem fornece o capital?
Censo consignativo ou enfitêutico (*census consignativus*)	Aquele em que o devedor vende a coisa ao credor, que recebe a posse, mas o vendedor (devedor) continua a usá-la, pagando um censo anual.	O credor fornece o capital, o devedor fornece o bem.
Censo reservativo (*census reservativus*)	Quando alguém vende uma propriedade, mas reserva para si um rendimento anual da coisa vendida.	O vendedor fornece o bem, e retém o direito ao censo.
Censo constituído (*census constitutus*)	Alguém promete pagar uma renda anual a outra pessoa, sem transmitir nenhum bem, apenas constituindo a obrigação sobre o seu patrimônio.	O devedor apenas promete pagar, sem alienar bem algum.

Por que os contratos de censo foram polêmicos?

Os contratos de censo eram frequentemente utilizados como meio de contornar a proibição da usura, já que se formalizavam como venda ou cessão de renda, não como empréstimo — mas o resultado prático era muitas vezes o mesmo: o credor recebia pagamento regular sem trabalho ou risco real. Por isso, os papas e os canonistas começaram a legislar estritamente sobre os contratos de censo,

proibindo certas formas, exigindo a existência de bem imóvel, e impedindo cláusulas usurárias camufladas, multas excessivas ou perda do imóvel por inadimplência. A Bula de São Pio V visou a coibir esses abusos, proibindo censos sobre bens infrutíferos, cláusulas penais injustas e aumentos arbitrários da renda.

Exemplo concreto (simplificado):

Imaginemos:

- João possui uma terra (bem imóvel), mas está sem dinheiro.
- Pedro lhe oferece 100 moedas agora, com a condição de que João lhe pague 5 moedas por ano (5%) enquanto viver, e que, se quiser, João pode recomprar a terra no futuro pelo mesmo valor.

Esse é um contrato de censo (consignativo) — parece uma hipoteca, mas sem prazo definido. Se Pedro nunca quiser vender de volta, João fica eternamente pagando. A Igreja enxergava nisto, muitas vezes, usura disfarçada, e por isso interveio.

Comparações

Em comparação com instrumentos jurídico-econômicos modernos, os censos eram semelhantes a um contrato de arrendamento perpétuo ou um título de renda (como um debênture lastreado em imóveis); a diferença é que o censo não era um empréstimo temporário, mas uma obrigação contínua, muitas vezes hereditária.

Resumo

Um contrato de censo era um acordo pelo qual alguém, mediante pagamento de um capital, recebe o direito de receber uma renda periódica (o “censo”) garantida por um bem, geralmente imóvel. Era um “contrato de renda” onde um imóvel garantia pagamentos perpétuos, misturando finanças, direito de propriedade e relações de poder.

E a Bula *Cum onus Apostolicae servitutis*, de São Pio V, tentou:

- restringir os abusos desses contratos,
- impedir sua transformação em instrumentos de lucro injusto (usura),
- proteger a parte mais fraca.

Com o tempo, os censos foram substituídos por sistemas bancários e títulos de crédito mais flexíveis. A Igreja e os Estados modernos os aboliram progressivamente devido aos conflitos gerados por sua complexidade e abusos.